

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 8737 ב'  
תוספת קומה חלקית לבניין שערי העיר, רחוב יפו, ירושלים**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
שם: כחלון יעקב תפקיד: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון והבניה.	ועדה מקומית
שם: רות יוסף. תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים.	ועדה מחוזית
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 8737 הועדה המחוזית החליטה לאשר את בישיבה מס' 1010 ביום 6.5.65 מינהל תכנון יו"ר</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מספר 8737 ב' האמורה מבקשת להגדיל ב-231.4 מ"ר את השטח המיועד לשימוש משרדי תוך השלמת חלק מקומה תשיעית בחזית הצפונית של המבנה, חזית שפונה לרחוב תורה מציון.

התוספת המבוקשת מיועדת לשטח עיקרי ולא מבוקשת תוספת לשטחי שירות.

בקשה זו מבקשת להגדיל את השטח העיקרי הקיים ב-1.5%.

### נימוקים לבקשה

הבקשה לאשר את התוכנית האמורה באה לאור גידול בביקושים לשטחי משרד באזור. מאחר והבניין במתכונתו הנוכחית ערוך לקלוט בלא בעיה מיוחדת את התוספת המבוקשת בכל הנוגע לחניה, לשירותי אחזקה ועוד, מצאו לנכון מגישי התוכנית להציג את הרציונל הרחב יותר המצדיק את אישור התוכנית.

העיר ירושלים מנסה מזה מספר שנים לקדם מגמות תכנון שיתמכו בחזרה של פעילויות עסקיות לליבת העיר ולמעגלים הקרובים יותר למרכז העיר. מגמות אלו כוללות מספר כיוונים אשר תומכים בבקשה לתוספת השטח ובהם:

1. תוכנית המתאר לירושלים המעודדת בניה לגובה במעגל החיצוני של מרכז העיר.
2. תוואי הרכבת הקלה אשר לאורכו מותרת צפיפות בניה גבוהה משמעותית מאזורים שלא מצויים בסמיכות לתוואי.
3. חיזוק המרקם העירוני תוך תמיכה בשימושי קרקע מעורבים (מגורים ותעסוקה) המקטינים את התלות ברכב הפרטי.
4. הצורך הקיים בהגדלת משרדי תעסוקה משרדיים ועסקיים, אשר נתמכים בין היתר בבניוי הרב שבוצע בתחנה המרכזית החדשה הסמוכה לבניין שערי העיר.
5. מעבר לנוכח לעיל, יש לציין כמובן את תוכנית האב למרכז העיר שהוכנה על ידי קוץ, מן ושנער, אשר מעודדת תוספות בנייה במרכז העיר.

תוספת הבניה המבוקשת משתלבת היטב בבניוי הקיים ואין לה השפעה ממשית על קו הרקיע ועל האופי הארכיטקטוני של המבנה. זאת מאחר ומדובר בתוספת בחזית הצפונית של הבניין, חזית שאינה פונה לרחוב ראשי.

אנו רואים בתוספת המבוקשת בעיקר תרומה אשר תבסס עוד יותר את יכולתם של בעלי עסקים לנהל את ענייניהם מתוך העיר, תוך תרומה לכלכלת העיר.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## מחוז ירושלים

תוכנית מס' 8737 ב'

### 1. זיהוי וסיווג התוכנית מספר 8737 ב'

תוספת קומה חלקית בבניין שערי העיר, רח' יפו, ירושלים	שם התוכנית	1.1
3.9 דונם	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	מהדורות	1.3
1	שלב	
	מספר מהדורה	
13.10.2009	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 632975  
קואורדינטה Y 219560
- 1.5.2 תיאור מקום מבנה בצומת הרחובות יפו – שרי ישראל
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים  
שכונה רוממה  
רחוב יפו  
מספר בית 218

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק מהגוש	165	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר	ל"ר
-----	-----

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 62 ע"פ המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של תכנית מס' 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.7.1959
ג' 3429	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 62 ע"פ המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של תכנית מס' 3429 ג' ממשיכות לחול.	י.פ. 4225	23.6.1994
ו' 3429	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3429 ג' ע"פ המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של תכנית מס' 3429 ו' ממשיכות לחול.	י.פ. 5126	10.11.2002
8737	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3429 ו' ע"פ המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של תכנית מס' 8737 ממשיכות לחול.	י.פ. 5350	14.12.2004
א' 8737	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 8737 ע"פ המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של תכנית מס' 8737 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4713	4.9.2007
5166	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166 לעניין חניה בעיר	י.פ. 5264	14.11.2003
5022	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5022 לעניין מעליות בעיר	י.פ. 4393	25.2.1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ברוך רוניק	13.10.2009	1		1:250	מנחה, כאשר ההנחיות מחייבות לעניין גובה בנייה מרבי, מס' קומות וקווי בניין	נספח בינוי 1
	ועדה מחוזית	ברוך רוניק	13.10.2009		12		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ברוך רוניק	13.10.2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	peer@unq.co.il	02-5009301		02-5009300	יפו 216, ירושלים	רחשה השקעות בע"מ	512321019			
			050-5232103		יפו 216, ירושלים	פרטום שיטה נכסים בע"מ	511215758			

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
peer@unq.co.il	02-5009301		02-5009300	יפו 216, ירושלים	רחשה השקעות בע"מ	512321019			
		050-5232103		יפו 216, ירושלים	פרטום שיטה נכסים בע"מ	511215758			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
peer@unq.co.il		050-5232103	02-5009300	יפו 216, ירושלים	רחשה השקעות בע"מ	512321019		לי"ר
				יפו 216, ירושלים	פרטום שיטה נכסים בע"מ	511215758		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-7234124		נרקיס 4 ירושלים		54975677	ברוך רוניק	אדריכל
		0523213117	02-5816818	המרפא 1 הר חוצבים, ירושלים		052632551	מאיר לוי	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת קומה חלקית בחזית צפונית בבניין שערי העיר, שכונת רוממה, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 תוספת בניוי לקומה 9 מהחזית הצפונית לבניין הידוע כ"בניין שערי העיר".
- 2.2.2 קביעת תוספת בניה בחזית הצפונית של הבניין, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת בניוי לשם תוספת שטח למשרדים במפלס +847.5 בחזית הצפונית של הבניין.
- 2.2.4 קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 231.4 מ"ר שטח עיקרי וללא תוספת שטחי שרות.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע.
- 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.9
-------------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				לי"ר	מ"ר	מגורים
				לי"ר	מס' יחיד	
				לי"ר	מ"ר	מגורים
				לי"ר	מס' יחיד	מיוחד
		2174	0	2174	מ"ר	מסחר
מצב מאושר מתוקף תב"ע 3429 ג'		14,067	+231.4	13,836	מ"ר	משרדים
				לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תיירות /
				לי"ר	מ"ר	מלונאות



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	IA	זיקת הנאה לציבור
		IA

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד אזור - מסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר
ב.	משרדים
ג.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	<p><b>עיצוב אדריכלי:</b></p> <p>הבנייה תבוצע בחיפוי אלומיניום וזכוכית בלבד כהמשך לקיר המסך הצפון מזרחי בגווי אלומיניום וזכוכית הזהים לקיים. תותר תוספת כרכוב אלומיניום שתבלוט 80 ס"מ לכל היותר מקו הבניין המוצע לתוספת עפ"י המסומן בנספח מספר 1 בקו אדום.</p>
ב.	<p><b>תנאים למתן היתר בנייה בשטח:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>2. תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה</li> <li>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, חנייה קיימת. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדויר, גינות ונטיעות, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</li> <li>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית.</li> </ol>
ג.	<p><b>שנאים:</b></p> <p>לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התכנית.</p>
ד.	<p><b>חניה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש</li> <li>2. החנייה תהיה כולה תת קרקעית.</li> <li>3. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> </ol>
ה.	<p><b>הוראות בינוי:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.</li> <li>2. בתוספת הבניה תבוצע נסיגה של 2 מטרים מקונטור הבנין בחזיתות הצפונית, המזרחית והמערבית הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</li> </ol>
ו.	<p><b>סטיה ניכרת:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שינוי בקווי בנין, תוספת קומות, ותוספת גובה שלא בהתאם לתוכנית זו תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</li> </ol>
ז.	<p><b>היטל השבחה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</li> <li>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</li> </ol>
ח.	<p><b>זיקת הנאה לציבור:</b> בשטח המסומן עם זיקת הנאה לציבור יותר מעבר חופשי לציבור</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	צויי-שמאלי	צויי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחידים	מספר יחידים (יחיד לדונם נטו)	מספר יחידים	מספר יחידים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / %		שטח שטחי בניה		מסחר	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל הקובעת							מתחת הקובעת	מעל הקובעת	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה		
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	4	10	+850.4	0	0	83.5	897	34,994.6	1423	15,341.6	3900		מסחר	
												17330	900			חניה	

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (מישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה התחייב ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

<b>6. הוראות נוספות</b>
-------------------------

6.1
לי"ר

<b>7. ביצוע התוכנית</b>
-------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

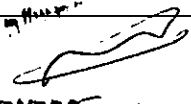


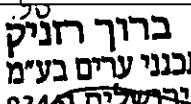
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>
--------------------------

1	תוקף תוכנית זו 5 שנים מיום אישור התכנית.
---	--

8. חתימות ואישורים

8.0 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22-4-2009 27/4/09	 פרסום שיטה בכספים בע"מ רח"פ 216, קומה 9, בנין שערי העיר, ירושלים טל' 02-5372001	חש"ה הסכ"מ 51232/019	42082388	שמעון מילמן אד דן	מגיש התוכנית
22-4-2009 28/4/09	 פרסום שיטה בכספים בע"מ רח"פ 216, קומה 9, בנין שערי העיר, ירושלים טל' 02-5372001	חש"ה הסכ"מ 51232/019	42082388	שמעון מילמן אד דן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
22-4-2009 28/4/09	 פרסום שיטה בכספים בע"מ רח"פ 216, קומה 9, בנין שערי העיר, ירושלים טל' 02-5372001	חש"ה הסכ"מ 51232/019	42082388	שמעון מילמן אד דן	בעלי עניין בקרקע
22.4.10	 ברוך חניק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' נרקוס 4, ירושלים 92461 טל' 6255548, פקס 6264197	רח' חניק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' נרקוס 4, ירושלים 92461 טל' 6255548, פקס 6264197	5491567	ברוך חניק	עורך התכנית